
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓閣下於領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之所有基金單位，閣下應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理以便轉交買方或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦非旨在提出任何有關要約或邀請。



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)
(股份代號：823)

致基金單位持有人之通函 有關

(1) 建議擴大領匯之投資策略
以准許物業發展及相關活動以及信託契約之相關修訂、

(2) 建議之信託契約其他輕微修訂、

及

(3) 基金單位持有人特別大會通告

領匯謹訂於2015年1月15日(星期四)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong十八樓宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-3頁。

不論閣下能否親身出席上述基金單位持有人特別大會，務請閣下將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早將表格交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2014年12月22日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會致基金單位持有人函件	
A 節. 緒言	6
B 節. 房地產投資信託基金守則修訂	7
C 節. 建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動 以及物業發展信託契約修訂	7
D 節. 其他信託契約修訂	23
E 節. 基金單位持有人特別大會	24
F 節. 責任聲明	24
G 節. 其他事項	25
附錄	
一、物業發展信託契約修訂	I-1
二、其他信託契約修訂	II-1
基金單位持有人特別大會通告	N-1

釋 義

除另有所指外，下列釋義適用於本通函。此外，僅於本通函某一節內界定及使用之詞彙，該等所界定之詞彙並不包括於下表：

「發展費用總額」	指	所有物業發展及相關活動之物業發展費用總額，連同房地產投資信託基金購入房地產之未完成單位之累積合約價值
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	信託契約所賦予之涵義
「存置財產」	指	信託契約所賦予之涵義
「發展商」	指	本通函第 C.IV(b) 節所賦予該詞語之涵義
「董事」	指	管理人之董事
「基金單位持有人特別大會」	指	謹訂於 2015 年 1 月 15 日（星期四）上午 10 時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道 118 號 The Mira Hong Kong 十八樓宴會廳召開之基金單位持有人特別大會
「基金單位持有人特別大會通告」	指	本通函第 N-1 至 N-3 頁所載召開基金單位持有人特別大會之通告
「基金單位持有人特別大會決議案」	指	於基金單位持有人特別大會通告所載及於本通函所闡述，將於基金單位持有人特別大會上提呈之特別決議案
「屋苑」	指	本通函第 C.IV(b) 節所賦予該詞語之涵義
「除外物業」	指	本通函第 C.IV(b) 節所賦予該詞語之涵義
「資產總值上限」	指	存置財產之資產總值之 10%，即發展費用總額之上限

釋 義

「存置財產之資產總值」	指	為計算資產總值上限所用之分母，存置財產之資產總值乃：(i) 參考領匯之最近期刊發賬項（並就任何已宣派分派及任何已刊發估值作出調整）；及(ii) 按上市規則項下須予公布的交易釐定資產總值之類似方式（經作出必要修改）計算，惟不包括發展中物業之任何投資價值（為釋疑慮，重建中之現有物業價值除外）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「合營公司」	指	本通函第 C.IV(b) 節所賦予該詞語之涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理人」	指	領匯管理有限公司，並為領匯之管理人
「需批准事項」	指	建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動連同物業發展信託契約修訂之統稱；及就此須獲基金單位持有人考慮及酌情批准建議之基金單位持有人特別大會決議案
「輕微信託契約修訂」	指	對信託契約建議作出之輕微修訂，其詳情載於本通函附錄二之 A 部分

釋 義

「綜合用途物業發展」	指	有關包含零售／商業部分以及非零售／非商業部分(如住宅、酒店及／或服務式住宅)之綜合用途發展項目之物業發展及相關活動
「其他信託契約修訂」	指	輕微信託契約修訂及釐清受託人條例信託契約修訂之統稱
「物業發展及相關活動」	指	房地產投資信託基金根據房地產投資信託基金守則購入建築物之未完成單位以及從事物業發展(同時包括新發展項目及重建現有物業)，惟不包括修繕、加裝及裝修
「物業發展信託契約修訂」	指	就建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於本通函附錄一
「物業發展費用」	指	房地產投資信託基金承擔及將予承擔有關物業發展項目之項目總費用，包括與該項目有關之所有費用。有關費用(如適用)包括(但不限於)購入土地之費用、發展或建築費用、融資成本、印花稅及專業費用
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒布之房地產投資信託基金守則(包括當時已修訂、補充或以其他方式作出之修改)
「房地產投資信託基金守則修訂」	指	由2014年8月29日起生效之房地產投資信託基金守則之修訂，以(其中包括)容許房地產投資信託基金之投資範圍擁有較大靈活性，即：(i)投資於物業發展及相關活動；及(ii)投資於若干指定金融工具
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「零售／商業單棟式物業發展」	指	有關零售及／或商業用途之單棟式發展項目之物業發展及相關活動

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會通函」	指	證監會於 2014年4月17日 刊發之致在香港依法成立的證監會認可基金的管理公司及受託人的通函
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例(包括當時已修訂、補充或以其他方式作出之修改)
「特別目的投資工具」	指	信託契約所賦予之涵義
「特別決議案」	指	於基金單位持有人大會上由親身或委派代表出席並有權於會上投票之基金單位持有人投 75% 或以上之大多數贊成票通過之基金單位持有人決議案，惟有關表決須以投票表決方式進行，並須有兩名或以上合共持有已發行基金單位不少於 25% 之基金單位持有人出席以符合會議之法定人數
「目標零售／商業物業」	指	本通函第 C.IV(b) 節所賦予該詞語之涵義
「領匯」	指	領匯房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第 104 條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號： 823)；及倘文義所需，包括由其擁有及／或控制之公司及／或特別目的投資工具
「信託契約」	指	受託人與管理人於 2005年9月6日 就設立領匯所訂立之信託契約(分別經 2005年11月4日 、 2005年11月8日 、 2006年1月16日 、 2006年11月21日 、 2007年7月13日 、 2007年7月23日 、 2009年10月5日 、 2010年7月23日 、 2012年7月25日 及 2014年2月18日 之十份補充契約修訂及補充)

釋 義

「受託人」	指	擔任領匯受託人之滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司；或倘文義所需，任何領匯受託人之繼任者。於本通函內對受託人之所有提述乃指代表領匯及按管理人指示行事之受託人(視乎文義而定)
「受託人條例」	指	香港法例第 29 章受託人條例(包括當時已修訂、補充或以其他方式作出之修改)
「釐清受託人條例 信託契約修訂」	指	為符合證監會通函而對信託契約作出之建議修訂，其詳情載於本通函附錄二之 B 部分
「基金單位」	指	領匯之基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位之持有人
「%」	指	每百分之中或百分比

單數字詞(如適用)亦包括該字詞之複數，反之亦然；而男性代名詞(如適用)亦包括女性及中性。人士一詞所指者亦包括公司。

於本通函內任何所提述之任何法令乃指當時已修訂或重新頒行之有效法令。

除另有訂明者外，本通函任何所述之日期時間乃指香港之時間。



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

管理人之董事：

主席(亦為獨立非執行董事)
蘇兆明

執行董事
王國龍(行政總裁)
張利民(首席財務總監)

非執行董事
紀達夫

獨立非執行董事
陳則杖
鄭李錦芬
周永健
陳秀梅
謝伯榮
謝秀玲
韋達維
王于漸
Elaine Carole YOUNG

註冊辦事處：

香港
九龍觀塘
巧明街100號
Landmark East
安盛金融大廈33樓

敬啟者：

**致基金單位持有人之通函
有關**

(1) 建議擴大領匯之投資策略
以准許物業發展及相關活動以及信託契約之相關修訂、

(2) 建議之信託契約其他輕微修訂、

及

(3) 基金單位持有人特別大會通告

A 節．緒言

謹此提述領匯於2014年12月19日有關(其中包括)需批准事項(即建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動以及物業發展信託契約修訂)之公布。

本通函旨在向閣下提供基金單位持有人特別大會通告，以及將於基金單位持有人特別大會上提呈與需批准事項有關之特別決議案之進一步資料。

B 節．房地產投資信託基金守則修訂

於2014年1月27日，證監會就修訂房地產投資信託基金守則發表諮詢文件，邀請公眾對建議修訂房地產投資信託基金守則以容許房地產投資信託基金從事物業發展活動及投資於若干指定金融工具提出意見。有關建議獲得大多數人士支持，而房地產投資信託基金守則修訂已於2014年8月29日起生效。因此，房地產投資信託基金現時在投資策略方面擁有更大靈活性，惟彼等必須獲得基金單位持有人批准擴大其各自之投資策略（及對其各自之信託契約作出後續修訂），以及須受房地產投資信託基金守則修訂所限制。

在物業發展方面，房地產投資信託基金守則修訂容許房地產投資信託基金從事物業發展及相關活動，當中包括：(a)根據房地產投資信託基金守則進行物業發展（同時包括新發展項目及重建現有物業）；及(b)購入空置或正在進行大規模發展、重建或修繕之建築物之未完成單位。

現時，領匯之投資策略僅准許管理人購入空置或正在進行大規模發展、重建或修繕之建築物之未完成單位。為提高基金單位持有人之回報及領匯之長遠發展，管理人建議擴大領匯之投資策略以准許領匯根據本通函所載方式進行物業發展及相關活動。

為釋疑慮，管理人目前無意將領匯之投資策略擴大至包含金融工具之投資，儘管該類投資在房地產投資信託基金守則修訂後現時已獲准進行（惟必須經基金單位持有人批准）。

C 節．建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動以及物業發展信託契約修訂

I. 一般情況

香港可供收購之優質零售及商業資產供應有限，原因為大部分資產均由較大型的業主及營辦已久的物業發展商集中擁有，而彼等之出售意欲不大。

因此，管理人認為，倘領匯能購入土地（或重建其現有物業）以建造在設計及規格上均符合其要求之新零售及／或商業資產，以迎合理想商戶組合所需，將有利於領匯之長遠及可持續增長。此物業發展策略與管理人為領匯制定之收購策略及資產提升策略相輔相成，並有助優化領匯之資產以達致進一步增長及更佳財務回報。

II. 建議擴大領匯之投資策略

管理人建議尋求基金單位持有人批准擴大領匯之投資策略，使領匯享有靈活性，可就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動，惟該等活動之發展費用總額不得超過資產總值上限（即存置財產之資產總值之10%）。「物業發展及相關活動」指領匯根據房地產投資信託基金守則購入建築物之未完成單位以及從事物業發展（同時包括新發展項目及重建現有物業），惟不包括修繕、加裝及裝修。

在執行此投資策略時，管理人將堅持：(a)投資於可作長線持有之物業；(b)著眼於收入可持續增長及具長遠資本增值潛力之物業；及(c)持有龐大及多元化之零售及／或商業物業投資組合。

有關管理人實際上擬如何從事該等物業發展及相關活動之詳情，請參閱下文第C.IV節。

III. 從事物業發展及相關活動之理由及預期得益

管理人從事物業發展及相關活動之理由及預期得益如下：

- 當重建任何老化物業之財務得益超出保養費用時，提供重建現有物業之機會。如同其他香港上市房地產投資信託基金一般，領匯目前對於其日久失修之現有物業缺乏重建能力。儘管勤於對物業進行管理及保養，當日常維修保養費用超出回報時，老化物業最終仍需進行重建。具備可從事物業發展及相關活動之能力，領匯則可免被逼使以未能反映該物業最大潛力之價格出售老化物業。相對於為現有物業進行大幅徹底維修，重建提供一個較

可持續的解決方案，並減輕對現有商戶、物業使用者及公眾造成不必要之滋擾。

下表載列於本通函日期領匯物業組合之物業樓齡分析：

物業樓齡	資產數目	內部樓面面積 ⁽¹⁾ (百萬平方呎)	估值 (百萬港元)
少於 10 年	1	0.1	1,320.0 ⁽³⁾
10 年至 20 年	67	3.8	44,426.9 ⁽²⁾
21 年至 30 年	68	3.2	32,536.5 ⁽²⁾
超過 30 年	38	3.7	30,711.0 ⁽²⁾
	174	10.8	108,994.4

附註：

(1) 內部樓面面積不包括停車場。

(2) 於 2014 年 3 月 31 日之估值。

(3) 於 2014 年 8 月 13 日之估值。

- **更多投資機遇。**香港可供收購之純零售及／或商業物業稀缺，且供應並不穩定。該等物業往往由較大型的業主及營辦已久的物業發展商集中擁有，而彼等之出售意欲不大。物業發展商傾向於在出售物業發展項目之住宅單位後，保留零售／商業部分。倘基金單位持有人批准領匯參與物業發展及相關活動，管理人將有更多選擇以收購能讓領匯達致長遠可持續增長之合適投資目標。
- **項目初期之入場費用較低。**倘領匯能於初期便投資於發展項目（不論是收購發展中物業、重建其現有物業，或從事物業發展），及在更廣泛而言投資於綜合用途發展項目，領匯便可享有接近「按成本」定價之較低購買價優勢。上述之初期參與將為領匯提供另一途徑擴大定期收入的基礎及把握更多投資機會，從而帶來更具吸引力之收益及／或更大之資本增值潛力。
- **更有效控制物業之設計及建造以符合領匯之投資策略。**有時候，可供收購物業之設計及規格或許未能完全令管理人滿意。於物業發展項目初期作出投資將容許管理人對其有意收購之最終產品提出意見及加以控制。此「設計與建造」的概念將可讓領匯收購符合其投資策略之物業，並有利於管理人制

定長遠之策略性內部增長計劃。此舉亦將有助於避免在收購後就更改任何設計或規格而可能產生之額外費用。

- **實施一整套策略以帶動增長。**現時，領匯在其資產提升、資產收購及資產管理之策略下帶動增長。隨著將領匯之投資策略擴大至包括物業發展及相關活動，管理人能透過增添迎合其設計要求之優質零售／商業資產，從而優化及提升領匯之物業組合。

能按本通函所述方式從事物業發展及相關活動，加上現有之獲准活動，將給予管理人全面推動增長之能力，包括：

- (a) 為具有進一步收入增長潛力之物業進行資產提升；
- (b) 為整個物業組合進行資產管理；
- (c) 收購收入及資本均具增長潛力之優質資產；
- (d) 透過出售非核心資產使資金得以循環投資；
- (e) 設計、建造及持有物業發展項目；及
- (f) 重建現有物業以達致長遠可持續增長。

具備自行建造零售及／或商業資產之能力（連同資產收購及出售）讓管理人得以加快優化領匯之資產組合。該等推動力於不同時間為管理人添加不同範疇之能力，彼此相輔相成，且共同讓管理人得以在領匯之不同發展階段上推動增長。

管理人確保在從事任何物業發展及相關活動前，將聘用充足且能勝任之員工，不論是屬於其內部之技術人員又或是在管理人監察下外判之合資格外部人士，致使擁有足夠及適當技能、資源及專業知識以管理物業發展及相關活動。

IV. 有關物業發展及相關活動之建議方針

(a) 零售／商業單棟式物業發展

根據上述經擴大之投資策略，管理人可從事有關零售及／或商業發展項目之物業發展及相關活動。為釋疑慮，管理人不得從事屬於單棟式住宅、酒店或服務式住宅發展項目之物業發展及相關活動，而該等活動並非屬於建議擴大領匯之投資範圍內。

現時，管理人擬透過承建商及建築顧問，按照管理人之設計、規格及要求並在管理人之監控及監督下，自行從事零售／商業單棟式物業發展。倘管理人因零售／商業單棟式物業發展之規模及／或複雜性而認為與其他人士合作發展(如透過合營安排)零售／商業單棟式物業發展較為有利時，則有關合作將遵照房地產投資信託基金守則進行，而管理人亦將另行刊發公布。

不論管理人選擇自行或與其他人士合作進行零售／商業單棟式物業發展，管理人除須遵守有關政府批地條款及所有與樓宇建築及土地發展相關之政府部門規定外，亦須遵守房地產投資信託基金守則，包括當中所載對於物業發展及相關活動之限制(例如資產總值上限)。該等房地產投資信託基金守則之限制連同管理人亦將遵守之企業管治原則及減低風險措施於本通函第C.VI節內概述。

(b) 綜合用途物業發展

香港純零售發展之土地供應稀缺。香港政府推出拍賣之土地絕大部分均用於住宅發展(當中眾多具有不同程度之零售部分)。住宅暨零售／辦公大樓之發展項目於國內之主要城市亦屬常見，例如深圳、廣州、上海及北京。因此，在該等城市物色綜合用途物業發展機會較為普遍。

倘領匯之投資策略擴大至包含物業發展及相關活動，領匯將享有靈活性，可投資於其同時包含非零售亦非商業性質範圍(如住宅、酒店及／或服務式住宅，並以下統稱為「除外物業」)之綜合用途發展項目(「屋苑」)之零售

及／或商業部分(「目標零售／商業物業」)；惟此舉純粹為促成於目標零售／商業物業之投資而為之。

有關投資將由領匯與負責建造整個屋苑之發展商(「發展商」)合作進行，例如透過成立合營公司(「合營公司」)，而對合營公司訂立之主要規範將包括：

- (a) 領匯與發展商將按事先協定之比例分別全權負責目標零售／商業物業與除外物業之應佔地價；
- (b) 領匯將負責為目標零售／商業物業之相關建築費用撥付資金，並全權享有目標零售／商業物業之收入之經濟利益。管理人亦將對以下事項擁有控制權：(i) 於其整個施工階段內對目標零售／商業物業之設計、規格及標準；及(ii) 於其整個施工階段內及於發展完成後對目標零售／商業物業之租賃、管理、營運及出售；
- (c) 發展商將負責為除外物業之相關建築費用及其他債務撥付資金，並全權享有除外物業之收入及銷售所得款項之經濟利益。為釋疑慮，領匯將不需負責為除外物業之建築費用及其他債務撥付資金，亦將無權享有除外物業之收入及銷售所得款項之經濟利益。發展商亦將對除外物業之設計、市場推廣及出售擁有控制權；及
- (d) 由領匯直接或間接持有除外物業將不會佔用領匯之任何資源。此外，管理人將確保該持有行為並無與房地產投資信託基金守則有所抵觸或已獲證監會另行批准。

上文所列有關對領匯於綜合用途物業發展之投資建議所訂立之主要規範乃假設領匯將持有該綜合用途物業發展之目標零售／商業物業之全部權益。倘領匯僅持有目標零售／商業物業之部分權益(而發展商在除外物業之全部權益外亦持有目標零售／商業物業之餘下權益)，則在應用上述之主要規範時將加入如下之另行安排：(i) 領匯對目標零售／商業物業所承擔之責任及債務(例如為與目標零售／商業物業有關之地價及建築費用撥付資金)須

與領匯於目標零售／商業物業所持之權益比例一致；及(ii)領匯將擁有目標零售／商業物業之大多數擁有權及控制權(定義見房地產投資信託基金守則及／或由證監會頒布之其他已刊發指引、政策、常規聲明或其他指引說明)，而非對上文(b)段所述事項之絕對控制權。管理人將根據房地產投資信託基金守則向基金單位持有人公布所進行之任何綜合用途物業發展之有關架構及條款之進一步詳情。

在進行綜合用途物業發展時，管理人除須遵守有關政府批地條款及所有與樓宇建築及土地發展相關之政府部門規定外，亦須遵守房地產投資信託基金守則，包括當中所載對於物業發展及相關活動之限制(例如資產總值上限)。該等房地產投資信託基金守則之限制連同管理人亦將遵守之企業管治原則及減低風險措施於本通函第C.VI節內概述。

V. 風險因素

從事物業發展及相關活動可能涉及(但不限於)以下特點及風險：

- **建築風險。**物業發展及相關活動之進度和成本可能受到多項因素影響，例如物料、設備、承建商及熟練勞工短缺、勞工糾紛、建築意外、天災及惡劣天氣環境。從事物業發展及相關活動時，領匯將於物業發展之不同階段承受勞工及建築物料之價格波動。倘勞工或建築物料之成本大幅上漲，而領匯未能透過減低其他費用抵銷有關升幅，則可能影響該項目之預期投資回報。
- **建築項目交易方違約之風險。**倘領匯(或倘管理人從事綜合用途物業發展，則為發展商)委聘第三方承建商就物業發展及相關活動進行多項工程，其並不能保證該等第三方承建商所提供之服務將一直令人滿意或符合領匯預期之質素及標準及其時限要求。該等承建商可能承接其他發展公司之項目，引致彼等之資源可能分散，或彼等可能遇到財務或其他困難，因而或許令零售／商業單棟式物業發展(或在綜合用途物業發展之情況下，則為目標零售／商業物業)延誤完成或導致建築費用增加。

- **未能或延遲取得政府審批之風險。**為發展及完成物業發展項目，在物業發展過程中之不同階段必須取得各類政府許可證、牌照、證書及其他監管審批。每項批准均取決於是否符合若干條件。領匯（或在綜合用途物業發展之情況下，則為發展商）在取得有關批准或在符合取得批准之規定條件時可能會遇上困難或延誤。倘領匯（或在綜合用途物業發展之情況下，則為發展商）未能及時（或完全不能）取得批准或符合為其物業發展取得相關批准之條件，則有關物業發展可能不會如期進行。此外，倘與物業發展有關之本地法例、規則及規例出現任何變更（例如對取得所需許可證或批准施加額外規定），則領匯或需修訂其原有物業發展計劃，導致需承擔額外費用及延誤完成時間。出現任何上述情況或會對領匯之財務狀況、營運業績及基金單位持有人之分派水平構成不利影響。
- **融資風險。**物業發展項目向來在施工前及施工期間對資本開支均有著重大需求。領匯可能需要取得債務融資為其建築項目提供資金。由於可供借貸額度取決於現行市況及貸款人對提供融資條款之可接納程度，領匯未必能以優惠條款獲提供債務融資。利率上升、建築工程延誤、建築費用增加、商業物業之營商環境惡化導致租金收益較預期為低及／或物業價值下跌，均可能增加發展項目之融資成本及／或其他費用，繼而對領匯之財務狀況構成不利影響。
- **與發展商產生合營或合作糾紛之風險。**領匯就綜合用途物業發展所訂立之任何合營或合作安排可能涉及多項風險，包括：(i)就雙方履行各自於相關合營或合作安排項下之責任而與發展商產生糾紛；(ii)就各方於相關安排項下之責任範圍而產生糾紛；及(iii)發展商與領匯在政策及／或目標上出現衝突，因而導致延誤、費用增加或其他項目執行上的困難。該等糾紛可能引致法律訴訟，亦可能令領匯的聲譽受損、產生重大費用以及分散資源及管理層注意力。雖然管理人將會尋求減低有關風險（例如透過清晰劃分責任及適當之調解糾紛機制），惟發生任何前述事項及有關困難均會對領匯物業發展項目之預期財務回報構成不利影響，及最終影響基金單位持有人之財務回報。

- **有關除外物業建築費用及債務之潛在風險。**綜合用途物業發展之發展商在遇上財務困難時可能影響發展商對履行其與領匯所訂立之相關合營或合作安排項下責任之能力，因而導致有關項目出現延誤、費用增加或其他困難。該等責任包括(但不限於)發展商為除外物業(及如適用，發展商為目標零售／商業物業擁有權益之部分)之建築費用撥付資金及承擔債務。雖然管理人將尋求減低有關風險(例如透過本通函第C.VI(c)節所載措施，如夥拍信譽良好、具備合適資格及財務穩建之發展商，以及確保建築合約均按照公平及一般商業條款訂立，並載列充分及符合最佳行業慣例之風險防範措施)，惟發生前述困難會對領匯物業發展項目之預期財務回報構成不利影響，及最終影響基金單位持有人之財務回報。
- **權益不一致。**在綜合用途物業發展中，發展商與管理人彼此間可能有著不同之經濟或商業利益／目標，因此可能影響發展商與管理人分別於合營公司委任之董事就若干事項所作之決定。發展商與管理人所採納之政策或目標亦可能存在衝突。雖然管理人將對以下事項擁有控制權：(i)於其整個施工階段內對目標零售／商業物業之設計、規格及標準；及(ii)於其整個施工階段內及於發展完成後對目標零售／商業物業之租賃、管理、營運及出售，但管理人未必能對整家合營公司擁有絕對控制權。例如，管理人未必會對除外物業擁有控制權，亦未必能對若干事項(例如影響整個屋苑之設計變動)擁有絕對控制權，而有關事項或需管理人與發展商所委任之董事一致批准。儘管管理人可以採取合理步驟(例如更妥善之項目規劃及事先與發展商協調)，然而倘未能及時取得有關之一致批准及整個屋苑建造出現延誤，目標零售／商業物業亦可能遭受影響(例如倘除外物業或屋苑共用設施尚未完工而缺乏人流)，因而對領匯之營運業績構成不利影響。
- **延誤風險及對收入之影響。**於其施工階段，零售／商業單棟式物業發展(或在綜合用途物業發展之情況下，則為目標零售／商業物業)將不會為領匯帶來任何租金收入。倘施工階段延長，該期間可能更長。領匯亦會面對於施

工完成時零售／商業物業市場可能惡化之風險，在此情況下，領匯所收取之租金收入將少於其對相關物業投資預期取得之財務回報。儘管管理人將會採取所有合理步驟以避免延誤，惟有關風險仍可能經由管理人不能控制之因素產生。領匯收取之租金收入減少可能對領匯之流動資金狀況、財務狀況、營運業績及基金單位持有人之分派水平構成不利影響。

VI. 房地產投資信託基金守則限制、企業管治及其他減低風險措施

(a) 房地產投資信託基金守則限制

建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動須受以下概述之現時房地產投資信託基金守則所限制：

- 發展費用總額在任何時間均不得超過領匯存置財產之資產總值之**10%**。就計算資產總值上限所用之分母而言，存置財產之資產總值不包括發展中物業之任何投資價值（為釋疑慮，重建中之現有物業價值除外）。
- 禁止投資於空置土地，除非已證明有關投資是屬於物業發展及相關活動中「不可或缺之部分」及屬於領匯之投資目標或政策範圍內。
- 領匯對從事物業發展及相關活動所發展之物業均須自完成日期起計持有物業最少兩年，惟基金單位持有人以特別決議案批准出售有關投資則另作別論。
- 於所有時間，領匯存置財產之資產總值至少**75%**必須被投資於產生定期租金收入之房地產。

管理人將修改其合規手冊，以包括本**C.VI(a)**節內所載之限制。

此外，所有物業發展及相關活動須受限於房地產投資信託基金守則之規定（及在適當情況下，所需之證監會批准），包括其所載之披露及（如適用）由基金單位持有人批准之規定。

(b) 企業管治

除房地產投資信託基金守則外，管理人亦應遵守有關物業發展及相關活動之良好企業管治原則，包括以下各項：

- 管理人編製預算時應預留符合最佳行業標準及慣例之審慎緩衝額，以應付在發展期間可能出現之超支情況（及倘物業發展及相關活動在海外進行，管理人亦應於計算時計入任何貨幣影響）；
- 管理人就投資於物業發展及相關活動之任何決定，均必須純粹為基金單位持有人之最佳利益而作出；
- 投資於物業發展及相關活動不應令領匯之整體風險概況出現重大變動；
- 管理人必須具備從事物業發展及相關活動之所需資源、勝任能力、專業知識、有效內部監控及風險管理系統；
- 就物業發展費用之前期計算，以及（如需要）計算任何隨後之升幅時，該等計算應基於管理人真誠地作出之公平估算，並得到獲證監會接納之獨立專家之意見支持；
- 管理人應在領匯訂立合約以投資於物業發展及相關活動時諮詢受託人並刊發公布通知基金單位持有人，而該公布應包括與物業發展及相關活動有關之所有重要資料（包括主要條款及條件概要、物業發展費用及所涉及之風險）；及
- 管理人亦應確保就所有與物業發展及相關活動有關之重要資料提供定期更新資料（即中期報告及年報），而更新資料應包括發展之進度、產生之費用及資產總值上限之已使用程度（以百分比顯示）。年報所載之相關披露須經管理人之審核委員會審閱。

管理人將修改其合規手冊，以包括本 C.VI(b) 節內所載之措施。

(c) 其他減低風險措施

除修訂其合規手冊及確保全面遵守上文第 C.VI(a) 及 C.VI(b) 節所載列之規定外，管理人亦將採取以下措施以管理其於物業發展及相關活動之投資：

- 編製詳盡預算，並有效且高效地管理預算；
- 確保建築合約均按照公平及一般商業條款訂立，並載列充分及符合最佳行業慣例之風險防範措施（例如適當之支付與彌償保證條款，如定額合約、分期付款、對不當之時間延誤作出足夠彌償等），以保障基金單位持有人之利益；
- 監察所有相關政府及監管審批之申請程序，並進行妥善之盡職審查，以確保取得物業發展及相關活動所需之所有該等審批及遵守一切適用法例及法規；
- 經考慮房地產投資信託基金守則項下之借款限制及施工過程中可能出現之任何緊急需求後，確保領匯具備充裕資源，可隨時為物業發展及相關活動提供資金；
- 確保其聘用充足且能勝任之員工，不論是屬於其內部之技術人員又或是在管理人監察下外判之合資格外部人士（如夥拍信譽良好、具備合適資格及財務穩健之發展商或承建商以從事發展或建築活動），致使擁有足夠及適當技能、資源及專業知識以管理物業發展及相關活動；及
- 確保物業發展及相關活動不會令領匯之整體風險概況出現重大變動。

VII. 物業發展信託契約修訂及房地產投資信託基金守則之影響

根據上文建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動，管理人建議對信託契約作出本節所概述之後續修訂（即物業發展信託契約修訂）。以下概要應連同載於本通函附錄一之物業發展信託契約修訂全文一併閱讀。

- **物業發展及相關活動。**管理人建議修訂信託契約第 12.2.2 條，以指明管理人之投資政策應涵蓋就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動。誠如上文第 C.VI(a) 節所提及，所有物業發展及相關活動之發展費用總額於任何時間均不得超過資產總值上限，管理人遂建議修訂信託契約第 12.2.2A 條以反映有關限制。其他為促成物業發展及相關活動而作出之建議修訂包括：(i) 擴大「經授權投資」之釋義，以明確包括物業發展及相關活動；(ii) 於信託契約第 1.1 條項下新加入「物業發展及相關活動」、「資產總值上限」、「存置財產之資產總值」、「物業發展費用」及「發展費用總額」等釋義；及 (iii) 於信託契約新加入第 9.1A 條，就資產總值上限提供計算存置財產之資產總值之進一步詳情。
- **空置土地之限制。**管理人建議修訂信託契約第 12.3.3 條，以指明領匯不得投資於空置土地，除非有關投資是屬於物業發展及相關活動中不可或缺之部分及屬於領匯之投資目標或政策範圍內。
- **最短持有期。**管理人建議修訂信託契約第 12.3.5 條及第 31.3.3 條，加入就正進行物業發展及相關活動之物業而言，有關持有物業最少兩年之規定將由物業發展及相關活動之完成日期起開始計算。
- **上限規定。**管理人為遵守房地產投資信託基金守則之規定，遂建議於信託契約新加入第 12.3.7 條，據此於所有時間存置財產之資產總值至少 75% 必須被投資於產生定期租金收入之房地產。
- **准許領匯在若干情況下持有除外物業。**管理人建議於信託契約新加入第 12.14.1 條，據此純粹為促成於目標零售／商業物業之投資，領匯可持有除外物業，惟前提是：(a) 領匯就除外物業並無可索取之任何經濟利益或須承擔之任何債務；(b) 持有除外物業不會佔用領匯之任何資源；及 (c) 該持有行為並無抵觸房地產投資信託基金守則或已獲證監會另行批准。於信託契約第 1.1 條項下應加入「目標零售／商業物業」之新釋義。

由於屋苑在施工階段受到若干法律限制，令目標零售／商業物業與除外物業實際上可能無法分割，而領匯(透過其於合營公司之擁有權權益)於手續上將持有除外物業之權益。然而，如上文所提及，領匯透過其於合營公司之投資而持有除外物業為：(i)手續上及純粹為促成領匯於目標零售／商業物業之投資所需；及(ii)受建議新增之第12.14.1條項下之嚴格條件所限制。

因此，管理人認為，倘領匯持有除外物業，信託契約項下之若干規定應予以修改，遂建議對信託契約作出相應修訂。該等修訂概述如下：(i)於應用資產總值上限時，除外物業之費用及價值不應被計算在內；(ii)於釐定領匯之資產負債比率時，除外物業之價值及與其有關之借款不應被計算在內；(iii)於釐定受託人之酬金時，除外物業之價值不應被計算在內；(iv)有關對投資之局限及限制(例如對於產生收入及最短持有期之規定)不適用於除外物業(惟領匯不可購入任何涉及承擔無限責任之投資之限制除外)；(v)有關對物業之估值規定及方法不適用於除外物業；(vi)受託人就領匯所擁有之房地產之良好和可銷售法定及實益業權以及確保受到安全保管之責任，以及受託人就存置財產之託管責任，不適用於除外物業；(vii)有關對屬於房地產性質之投資之投保規定不適用於除外物業；(viii)有關對未經授權投資之申報及出售規定不適用於除外物業；(ix)有關對投資變現之規定不適用於除外物業；(x)管理人對(就存置財產而言)安排足夠保險、確保遵守政府規例、推動及監察修繕，以及計算資產淨值之責任不適用於除外物業；(xi)管理人對任何特別目的投資工具持有之資產之管理責任不適用於除外物業；(xii)管理人就領匯所擁有之房地產之良好和可銷售法定及實益業權、實施適當政策和進行盡職審查，以及存置妥善之賬冊與賬項和記錄之職責不適用於除外物業；及(xiii)管理人須向基金單位持有人寄發通函之交易不適用於與除外物業有關之交易。該等修改之全文載於本通函附錄一(請參閱信託契約新增之第12.14條)。

管理人認為，持有除外物業並不影響（亦並無抵觸）領匯之投資目標。再者，鑒於上述之分割原則，管理人認為強迫發展商於指定日期前出售除外物業屬不恰當。然而，管理人將盡最大努力確保領匯於實際合理時間內盡早終止持有除外物業之權益，而這點已反映於信託契約新增之第12.14.2條內。

- **透過合營公司成立之特別目的投資工具之大多數擁有權及控制權。**根據房地產投資信託基金守則第7.5(aa)條，房地產投資信託基金僅可在擁有特別目的投資工具之「大多數擁有權及控制權」時，方可透過該特別目的投資工具持有房地產。為符合證監會所刊發之指引說明，獲證監會授權之房地產投資信託基金之管理人須管理房地產投資信託基金之物業並提升其價值，因此對房地產投資信託基金而言，於所有時間均擁有物業之「大多數擁有權及控制權」極為重要，使管理人能夠在物業之管理及策略性發展方面行使控制權。有關規定適用於不論以何種方式持有之物業。一般而言，根據證監會刊發之指引說明，倘房地產投資信託基金擁有建築物／綜合大樓多於50%之權益時，則房地產投資信託基金將被視為已符合對於「大多數擁有權及控制權」之準則。視乎各特定情況，應用大多數（多於50%）之規則時可參照樓面面積、不可分割份數或其他適用之相關因素。在建築物／綜合大樓屬於多用途之情況下，倘房地產投資信託基金擁有該建築物／綜合大樓之相關部分多於50%，且（就香港物業而言）房地產投資信託基金管理人透過就該相關物業部分所訂立之分公契或成立之獨立業主委員會購入對相關部分之屋苑管理事宜之大多數控制權，或（就國內物業而言）管理人能證明在國內適用法例或規例容許範圍內已設置適當之保障或措施以提高對相關部分之物業管理自主權及影響力，則房地產投資信託基金亦將被視為擁有該物業之「大多數擁有權及控制權」。

管理人將依循證監會以指引說明形式刊發之原則，確保其透過合營方式成立之任何特別目的投資工具均符合所需程度之「大多數擁有權及控制權」。誠如上文第C.IV(b)節所提及，倘領匯將持有目標零售／商業物業之全部權益，預期：(i)領匯將全權享有目標零售／商業物業之收入之經濟利益；(ii)管理人將於其整個施工階段內對目標零售／商業物業之設計、規格及標準擁有控制權；及(iii)管理人將於其整個施工階段內及於發展完成後對目標零售／商業物業之租賃、管理、營運及出售擁有控制權。倘領匯將持有零

售／商業單棟式物業發展或(在綜合用途物業發展之情況下)目標零售／商業物業之部分權益，管理人將確保：(a)領匯於零售／商業單棟式物業發展或(在綜合用途物業發展之情況下)目標零售／商業物業之權益多於50%；及(b)管理人對零售／商業單棟式物業發展或目標零售／商業物業之屋苑管理事宜擁有大多數控制權。為遵守房地產投資信託基金守則第7.5(aa)條項下「大多數擁有權及控制權」之規定，管理人在從事物業發展及相關活動時將作出最大努力取得本段前述之權利和權力。

鑒於以上所述，就「特別目的投資工具」之釋義及信託契約第12.4.1條已作出建議修訂，以釐清於該等條文中對「控制」及「大多數擁有權及控制權」之提述，其定義須參考房地產投資信託基金守則及／或由證監會頒布之其他已刊發指引、政策、常規聲明或其他指引說明。

VIII. 所需批准

現時，領匯之投資策略並不包括物業發展及相關活動或投資於非零售為主之綜合用途發展項目。為使領匯可就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動，基金單位持有人須先行以特別決議案批准基金單位持有人特別大會決議案所載有關建議擴大領匯之投資策略。

基金單位持有人特別大會決議案亦涵蓋物業發展信託契約修訂，原因是房地產投資信託基金守則第9.6條及信託契約第25.1條規定，除受託人以書面核實之若干有限例外情況外，管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案批准及(如有需要)獲證監會事先批准後，方可以補充契約對信託契約之條文作出修改、更改或增補。

IX. 推薦意見

董事會認為，建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動連同物業發展信託契約修訂符合領匯及基金單位持有人之整體利益，遂建議基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成基金單位持有人特別大會決議案。

受託人對管理人向基金單位持有人提呈批准建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展及相關活動連同物業發展信託契約修訂並無異議。基於第 **C.VI(b)** 節「企業管治」及第 **C.VI(c)** 節「其他減低風險措施」所載與物業發展及相關活動有關之管理人企業管治及減低風險措施以及房地產投資信託基金守則之適用條文，受託人信納物業發展信託契約修訂（於該等修訂據此擬生效時）與物業發展及相關活動（當根據該等企業管治及減低風險措施、物業發展信託契約修訂、信託契約之其他條文以及房地產投資信託基金守則進行時）將遵守房地產投資信託基金守則。

根據房地產投資信託基金守則第 **7.2A** 條，受託人將於每項收購時就該項收購是否符合領匯之投資目標及政策提供其意見。

D 節．其他信託契約修訂

除物業發展信託契約修訂外，管理人謹藉此機會採納其他信託契約修訂（即輕微信託契約修訂及釐清受託人條例信託契約修訂），有關詳情闡述如下。

I. 根據房地產投資信託基金守則修訂而作出之修訂

房地產投資信託基金守則修訂亦包括若干輕微雜項修訂，而管理人擬於信託契約內反映有關修訂。輕微信託契約修訂載於本通函附錄二之 **A** 部分。

II. 根據證監會通函而作出之修訂

受託人條例自 **2013 年 12 月 1 日** 起已經修訂，當中規定（其中包括），倘信託之受託人有履行根據經修訂受託人條例下所施加適用於受託人之法定謹慎責任，則受託人毋須為代信託行事之代理人、代名人或保管人之任何作為或不作為承擔責任，惟倘該條文與設立信託之文據條款（就領匯而言，即信託契約）有所抵觸，則受託人條例之相關條文將不適用。

經考慮證監會通函後，釐清受託人條例信託契約修訂將以本通函附錄二之 **B** 部分所載形式予以採納。

III. 毋須批准

其他信託契約修訂毋須獲得基金單位持有人之特定批准，前提是受託人必須根據信託契約第25.1.1條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)條核實，其認為信託契約之有關修改、更改及／或增補就遵守適用之財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)而言實屬必要。受託人已確認，其將於促使有關修訂生效之信託契約之補充契約內根據信託契約第25.1.1條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)條提供相關核實證明。

E 節．基金單位持有人特別大會

領匯謹訂於2015年1月15日(星期四)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong十八樓宴會廳舉行基金單位持有人特別大會，藉以考慮並酌情通過載於本通函第N-1至N-3頁之基金單位持有人特別大會決議案(不論作出修訂與否)。

為確定基金單位持有人有權出席基金單位持有人特別大會，領匯將於2015年1月13日(星期二)起至2015年1月15日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2015年1月12日(星期一)下午4時30分送交領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。

倘任何基金單位持有人於基金單位持有人特別大會決議案擁有重大權益，而有關權益有別於所有其他基金單位持有人之權益，則須就該決議案放棄投票。於本通函日期，管理人在作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為概無基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票。

根據信託契約，基金單位持有人特別大會決議案將於基金單位持有人特別大會上以投票表決方式進行表決。

F 節．責任聲明

管理人及各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏其他事實而將導致其所載之任何聲明有所誤導。

G 節．其他事項

根據信託契約之條文，信託契約之副本於營業日上午9時正至下午5時正期間可隨時於管理人之註冊辦事處以供查閱。為使物業發展信託契約修訂及其他信託契約修訂生效而將予訂立之補充契約之建議草擬本副本於本通函日期起至基金單位持有人特別大會日期(包括當日)止之營業日上午9時正至下午5時正期間可於管理人之註冊辦事處以供查閱。

此 致

領匯列位基金單位持有人 台照

承董事會命
領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)
主席
蘇兆明
謹啟

2014年12月22日

管理人建議尋求基金單位持有人批准對信託契約作出修訂，而相關條文之全文或摘錄已載列於本附錄一，並建議對該等條文作出下文分別以下劃線及刪除線標示之增補及刪除。本附錄一所載有關建議信託契約修訂之所有界定詞彙乃於信託契約內已作釋義之詞彙，並具有信託契約賦予該等詞彙之相同涵義。

(請參閱基金單位持有人特別大會決議案)

1. 於信託契約第 1.1 條項下按字母順序加入如下之「發展費用總額」新釋義：

「發展費用總額」指物業發展費用之總額與信託基金購入建築物任何未完成單位之累積合約價值；

2. 對信託契約第 1.1 條項下「經授權投資」之釋義作出如下修訂：

「經授權投資」指……(ii)任何房地產之任何改建或擴建或加建或重建或翻新或其他發展項目(包括物業發展及相關活動)；……

3. 於信託契約第 1.1 條項下按字母順序加入如下之「除外物業」新釋義：

「除外物業」具有第 12.14.1 條所賦予之涵義；

4. 於信託契約第 1.1 條項下按字母順序加入如下之「資產總值上限」新釋義：

「資產總值上限」指存置財產之資產總值之 10%，即發展費用總額之上限；

5. 於信託契約第 1.1 條項下按字母順序加入如下之「存置財產之資產總值」新釋義：

「存置財產之資產總值」指為計算資產總值上限所用之分母，存置財產之資產總值乃：(i)參考信託基金之最近期刊發賬項(並就任何已宣派分派及任何已刊發估值作出調整)；及(ii)按上市規則項下須予公布的交易釐定資產總值之類似方式(經作出必要修改)計算，惟不包括發展中物業之任何投資價值(為釋疑慮，重建中之現有物業價值除外)；

6. 於信託契約第 1.1 條項下按字母順序加入如下之「物業發展及相關活動」新釋義：

「物業發展及相關活動」指信託基金購入建築物之未完成單位以及物業發展（同時包括新發展項目及重建信託基金所持之現有房地產），惟不包括修繕、加裝及裝修；」

7. 於信託契約第 1.1 條項下按字母順序加入如下之「物業發展費用」新釋義：

「物業發展費用」指信託基金承擔及將予承擔有關物業發展及相關活動之項目總費用；」

8. 對信託契約第 1.1 條項下「特別目的投資工具」之釋義作出如下修訂：

「特別目的投資工具」指信託基金根據房地產投資信託基金守則及／或由證監會頒布之其他已刊發指引、政策、常規聲明或其他指引說明擁有及控制之特別目的投資工具，為釋疑慮，其不包括管理人或管理人附屬公司；」

9. 於信託契約第 1.1 條項下按字母順序加入如下之「目標零售／商業物業」新釋義：

「目標零售／商業物業」具有第 12.14.1 條所賦予之涵義；」

10. 於緊隨信託契約第 9.1 條後新加入如下之第 9.1A 條：

「9.1A 存置財產之資產總值

為計算資產總值上限所用之分母，存置財產之資產總值須根據以下公式釐定：

$$\text{存置財產之資產總值} = \text{GAV} - \text{D} \pm \text{V} - \text{DRI}$$

據此：

GAV = 信託基金之最近期刊發賬項所示之資產總值；

- D = 信託基金之最近期刊發賬項內所建議之任何分派及信託基金之最近期刊發賬項發出後所宣派之任何分派之金額；
- V = 核准估值師按其於信託基金之最近期刊發賬項發出後所刊發之估值報告內釐定信託基金之房地產價值之變動(如有)；及
- DRI = 發展中物業之任何投資價值(為釋疑慮，重建中之現有物業價值除外)。」

11. 對信託契約第 12.2.2 條作出如下修訂：

「**12.2.2** 管理人僅可代表信託基金直接或透過特別目的投資工具間接投資於房地產及其他經授權投資。該等須為一般可產生收入之房地產。信託基金之投資政策應由管理人全權酌情釐定，並應包括於房地產之長線投資，及著眼於可持續提供收入且可提供長遠收益及具資本增值潛力之物業，以及在香港及／或其他海外司法權區持有龐大及多元化之非住宅用途房地產投資組合(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，包括但不限於可以是單幢式性質資產及／或綜合用途(以零售為主)之發展項目所屬之一部分，惟在所有情況下概不包括酒店及服務式住宅。~~及~~管理人可就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動，惟須遵守房地產投資信託基金守則及本契約。」

12. 對信託契約第 12.2.2A 條作出刪除全文並以下文替代之修訂：

「**12.2.2A** 管理人收購房地產之方式可為購入建築物之未完成單位或建築物之一部分，而有關建築物可為尚未入伙及尚未產生收入或還處於大規模發展、重建或翻新之中，惟該等房地產之總合約價值不得超過於購入時存置財產之資產淨值總額之 **10%** (或房地產投資信託基金守則規定之其他上限)。管理人可從事或參與物業發展及相關活動，惟所有物業發展及相關活動之發展費用總額於任何時間均不得超過資產總值上限。」

13. 對信託契約第 12.3.3 條作出刪除全文並以下文替代之修訂：

「**12.3.3** 信託基金不得投資於空置土地或從事或參與任何物業發展活動(為釋疑慮，不包括修繕、加裝及裝修)。信託基金不得投資於空置土地，除非有關投資是屬於物業發展及相關活動中不可或缺之部分及屬於信託基金之投資目標或政策範圍內。」

14. 對信託契約第 12.3.5 條作出如下修訂：

「**12.3.5** 信託基金須自其購買日期(或倘信託基金從事物業發展及相關活動，則自完成與該項投資有關之該等物業發展及相關活動之日期)起計持有每項投資(屬房地產性質)最少兩年，惟持有人於管理人根據附表一召開之會議上以特別決議案批准出售該項投資則另作別論。」

15. 於緊隨信託契約第 12.3.6 條後新加入如下之第 12.3.7 條：

「**12.3.7** 於所有時間，存置財產之資產總值至少 75% 必須被投資於產生定期租金收入之房地產。」

16. 對信託契約第 12.4.1 條作出如下修訂：

「**12.4.1** 倘管理人認為此舉對信託基金而言屬必需或適宜，則信託基金可根據房地產投資信託基金守則合法地及實益地收購及擁有任何特別目的投資工具……前提是(i)特別目的投資工具為信託基金全資擁有，或(ii)信託基金擁有該特別目的投資工具之大多數擁有權及控制權(定義見房地產投資信託基金守則及／或由證監會頒布之其他已刊發指引、政策、常規聲明或其他指引說明)……」

17. 於緊隨信託契約第 12.13 條後新加入如下之第 12.14 條：

「**12.14 除外物業**

12.14.1 信託基金可投資於綜合用途發展項目之零售及／或商業部分(「目標零售／商業物業」)，即使該綜合用途發展項目同時包含非零售亦非商業性質之範圍(如住宅、酒店及／或服務式住宅)。該等非零售亦非商業性質之範圍(如住宅、酒店及／或服務式住宅)被定義為「除外物業」。信託基金純粹為

促成於目標零售／商業物業之投資方可持有除外物業，惟前提是：(a)信託基金就除外物業並無可索取之任何經濟利益或須承擔之任何債務；(b)持有除外物業不會佔用信託基金之任何資源；及(c)該持有行為並無抵觸房地產投資信託基金守則或已獲證監會另行批准。

12.14.2 管理人將盡最大努力確保信託基金於實際合理時間內盡早終止持有除外物業之權益。

12.14.3 第9.1條、第9.2條及第12.2.3條所載有關對房地產之估值規定及方法不適用於除外物業。

12.14.4 就第9.1A條而言，於釐定存置財產之資產總值時，除外物業之價值不應被計算在內。就第12.2.2A條而言，於釐定所有物業發展及相關活動之發展費用總額是否符合資產總值上限之範圍時，除外物業之費用及價值不應被計算在內。

12.14.5 第9.7條所載有關對未經授權投資之申報及出售規定不適用於除外物業。

12.14.6 第12.2.2條所載房地產須一般可產生收入之規定不適用於除外物業。

12.14.7 第12.3條(不包括第12.3.4條)所載對投資之局限及限制，包括但不限於兩年之最短持有期以及對投資於產生定期租金收入之房地產所規定之75%門檻不適用於除外物業。

12.14.8 第12.4.3條及第12.4.4條所載管理人對任何特別目的投資工具持有之資產之管理責任不適用於除外物業。

- 12.14.9** 第12.5條所載有關對投資變現之規定不適用於除外物業。
- 12.14.10** 就第12.10.3條而言，為釐定45%之上限，就除外物業之任何借款或集資金額不應用作計算分子，而除外物業之價值則不應用作計算分母。
- 12.14.11** 第12.13.1條所載有關對屬於房地產性質之投資之投保規定不適用於除外物業。
- 12.14.12** 就第16.2條而言，釐定受託人之酬金時，除外物業之價值不應被計算在內。
- 12.14.13** 第19.1條及第19.2.9條所載受託人就存置財產之安全保管以及在確保取得近期估值報告前並無收購或出售任何房地產之責任不適用於除外物業。
- 12.14.14** 第19.2.13條所載受託人就信託基金所擁有之任何房地產之良好和可銷售法定及實益業權以及就投資而代信託基金訂立之合約之託管責任均不適用於除外物業。
- 12.14.15** 第20.1.7條、第20.1.11條、第20.1.16條及第20.1.18條所載管理人對(就存置財產而言)安排足夠保險、確保遵守政府規例、推動及監察修繕，以及計算資產淨值之責任不適用於除外物業。
- 12.14.16** 第20.2.2條、第20.2.3條及第20.2.4條所載管理人就信託基金所擁有之房地產之良好和可銷售法定及實益業權、實施適當政策和進行盡職審查，以及存置妥善之賬冊與賬項和記錄之職責不適用於除外物業。
- 12.14.17** 就第31.3條及第31.4條所載有關向持有人寄發通函之規定而言，第31.3條及第31.4條所指之交易不適用於與除外物業有關之交易。

18. 對信託契約第 31.3.3 條作出如下修訂：

「**31.3** 管理人應根據房地產投資信託基金守則(或按受託人或管理人之合理意見)對須尋求持有人批准之交易，向持有人刊發通函，其包括但不限於：

.....

31.3.3 出售自購買日期其購買日期(或倘信託基金從事物業發展及相關活動，則自完成與該項投資有關之該等物業發展及相關活動之日期)起計不足兩年之房地產；」

相關條文之全文或摘錄載列於本附錄二之信託契約修訂毋須獲得基金單位持有人批准。建議作出之增補及刪除分別於下文以下劃線及刪除線標示。本附錄二所載有關建議信託契約修訂之所有界定詞彙乃於信託契約內已作釋義之詞彙，並具有信託契約賦予該等詞彙之相同涵義。

A. 部分 輕微信託契約修訂

1. 對信託契約第 9.2.1 條作出如下修訂：

「**9.2.1** ……國際估值準則委員會(~~Committee~~)委員會 (Council)……」

2. 對信託契約第 9.4 條作出如下修訂：

「**9.4** ……香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)之資深會員或會員(~~associate members~~)會員 (members)……」

B. 部分 釐清受託人條例信託契約修訂

於信託契約第 1.8 條之最後一句後加入下文：

「……於信託基金獲證監會根據證券及期貨條例第 104 條認可期間，香港法例第 29 章受託人條例第 41O 條不適用於與本契約第 19.2.3 條(反映房地產投資信託基金守則第 4.2(a)(iii) 條)有所抵觸之範圍，並如本條文(反映房地產投資信託基金守則第 9.5 條)所載，其施行於任何情況下不得豁免或減免受託人之任何責任。」



領匯房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

基金單位持有人特別大會通告

茲通告領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)謹訂於2015年1月15日(星期四)上午10時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道118號The Mira Hong Kong十八樓宴會廳舉行基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

於本基金單位持有人特別大會通告內未有明確界定之單詞及詞彙與於領匯日期為2014年12月22日之通函(「**該通函**」)內所界定者具有相同涵義。

特別決議案

「**動議**：

- (A) 根據設立領匯之信託契約(「**信託契約**」)第20.2.7條及第25.1條，批准：(i)建議擴大領匯之投資策略以准許物業發展信託契約修訂所載之物業發展及相關活動；及(ii)該通函(註有A字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)附錄一所載之物業發展信託契約修訂；及

基金單位持有人特別大會通告

(B) 個別向領匯管理有限公司(作為領匯之管理人)(「**管理人**」)、管理人之任何董事及受託人每一方授權以完成及進行或促使進行管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)為使本決議案第(A)分段所議決事項生效而可能認為適宜或必要或符合領匯利益之所有有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之相關補充契約及所有其他所需文件)。」

承董事會命
領匯管理有限公司
(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)
公司秘書
陳明德

香港，2014年12月22日

附註：

- (a) 為確定基金單位持有人有權出席上述基金單位持有人特別大會(「**基金單位持有人特別大會**」)，領匯將於2015年1月13日(星期二)起至2015年1月15日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理領匯基金單位(「**基金單位**」)之過戶登記手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2015年1月12日(星期一)下午4時30分交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。
- (b) 凡有權出席基金單位持有人特別大會之基金單位持有人均有權委任一名或分別委任兩名受委代表代其出席。受委代表毋須為基金單位持有人。如委任超過一名受委代表，則有關代表委任表格必須列明所委任之受委代表各自代表之基金單位數目。
- (c) 倘屬聯名基金單位持有人，則排名較先之持有人所作出之投票(不論親身或指派受委代表作出)，將較其他聯名基金單位持有人所作出之投票獲優先接納；就此而言，排名次序將按有關基金單位之聯名基金單位持有人於基金單位持有人名冊內所登記之排名先後而定。
- (d) 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明真確之該授權書或其他授權文件副本(如有)，最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (e) 就建議之特別決議案而言，務請注意，信託契約僅備英文版本，而本通告及該通函附錄一之中文版本內所提供對信託契約任何條文之中文翻譯僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (f) 於基金單位持有人特別大會上提呈之特別決議案將以投票表決方式進行表決。

基金單位持有人特別大會通告

- (g) 於本通告日期，管理人之董事會包括主席兼獨立非執行董事蘇兆明先生；執行董事王國龍先生（行政總裁）及張利民先生（首席財務總監）；非執行董事紀達夫先生；以及獨立非執行董事陳則杖先生、鄭李錦芬女士、周永健先生、陳秀梅女士、謝伯榮先生、謝秀玲女士、韋達維先生、王于漸教授及 Elaine Carole YOUNG 女士。

謹請注意，基金單位持有人特別大會上將僅附奉茶及咖啡作為茶點。

